

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行
2014年6月
1 星期日
4 897001 360013
天晴酷熱 局部驟雨
甲午年五月初九 氣溫28-33°C 濕度：65-90%
港字第23465 今日出紙3疊8天張 港售7元



新盤爆旺

首批591伙沽清

環宇售樓處萬人到場 原價加推354伙



環宇售樓處萬人空巷。

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）踏入上半年最後一個月，發展商加緊鎖定購買力，以大型新盤應市。荃灣西站大型新盤環宇海灣昨天首輪開售，吸引上萬人前往位於紅磡的售樓處揀樓，名副其實萬人空巷，龍尾更一度伸延至港鐵紅磡站。該盤首批591伙，在開售後9小時內悉數沽清，估計套現約48億元。

由長實發展的荃灣大盤環宇海灣，經過多日軟銷後，昨天首輪推售，涉及591伙。市場消息指，該批單位最終接獲逾14,300票，超額登記23.1倍，凍結市場資金逾21億元。該盤昨天早上8時半起接受準買家登記。位於紅磡的售樓處所見，準買家在代理陪同下魚貫入場，十分熱鬧，人龍沿着行人天橋伸延至紅磡港鐵站，一路上有工作人員指示，秩序大致良好。

新價單優惠不變

長實執行董事趙國雄表示，項目開售首2小時內，逾200伙已獲得認購，首批買家平均每位解單歷時約1個多小時。銷監局有派員視察銷售，並對秩序表示滿意。客人亦普遍認為安排理想，暫未收到投訴。

趙國雄續指，集團今年仍以推售800伙為目標，繼今次推售環宇海灣後，下一個項目會是大埔鳳園山；日後推將軍澳綠藍天時會採用與今次相同的賣樓方式。他又指政府提出微調雙倍印花稅（DSD）放寬換樓期限，對換樓客無疑有幫助，並激發市場換樓意慾。

準買家人龍排至紅磡港鐵站外。

現場所見，不少買家為換樓客，以約700萬元買入3房單位的陳先生表示，自己僅入一票便獲得較前的籌號，感到十分高興。至於馮先生則以約1,000萬元購入4房戶，問及對該盤四周環境意見，直言海景觀景較好，其他座向則一般。

今年售樓料超標

市場消息指，該批591伙單位在開售後9小時內悉數獲得認購，最後買家手持3,000之後籌號。有見銷情踴躍，發展商食髓知味，即晚加推第三張價單共354伙，其中4房佔80伙，3房佔160伙，其餘為2房，售價介乎543.2萬元至1,326.2萬元，呎價介乎9,714元至14,642元，平均呎價12,700元。該批單位屬原價加推。發展商維持原有優惠，提供高達樓價15.75%折扣。計盡所有優惠後，以7座7樓C室最低見457.6萬元為價單中最低。發展商暫未公布最新銷售安排。若兩批單位945伙悉售，即今年銷售伙數已超標。

美聯住宅部行政總裁布少明表示，今次項目推售，令近期同區二手交投減少，但項目令準



趙國雄（中）親身抽籤。 蘇洪鏘 攝

買家加快入市，相信對整體市場有幫助。

準買家加快入市

他又指荃灣區內二手大劈價屬少數，不少業主抱觀望態度，視乎今次大盤的市場反應。對於業內有人代客墊資入票，中原亞太區住宅部總裁陳永傑直言屬違例且有風險，日前地監局及各大代理行開會，明言會嚴查。該行亦透過通訊程式等途徑向旗下員工發出指引讓員工依從。

買家意見



陳先生：多次視察該盤環境，認為向海戶較好；自己憑一票便中籤，感到高興。



馮先生：原居於元朗，今次斥資1,000萬元購入4房單位作換樓，單位坐向海景，感滿意。



黃女士：入6張票，終以約120號籌號揀樓，以500餘萬元買入2房戶，認為當天場面很「墟」。



李女士：為女兒置業，斥約500萬元買入2房戶。早前參觀元朗一新盤，認為配套不及荃灣新盤。

新盤6月料低二手價爭承接

世孟搶客

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）5月份一手樓市一度近乎冰封，直至最後2天才見真章，7個新盤推出788伙，令5月份一手成交量升至約900多伙，略高於4月份，套現約70億元。展望6月份，業內人士估計有逾3,000伙新盤推出市場，發展商去貨心切，加上香港及內地經濟表現平平，期間又有世界盃，或令部分客源流失，一手盤要持續低於二手價才可獲承接。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑相信，一手或二手業主，物業訂價需較去年下調30%才可望獲承接。市場預料全月料可售出1,000伙，比5月市況略好。

展望6月份市況，綜合市場資料顯示，可開售的新盤涉及單位數量逾3,000伙，計有荃灣環宇海灣、愉景灣悅堤、柯士甸站 GRAND AUSTIN、大埔逸瓏灣I及II期、太子道西萬瑞及紅磡寶其利街住宅項目。陳永傑指，日前大埔白石地皮低價批出令市場減價氣氛漸濃，有助推動有意入市買家加快決定。

經濟差供應增 減價沽貨套現

不過，陳永傑指以往世界盃期間，部分客源會外遊，不利樓市發展，相信今年亦不例外，加上政府調控措施持續，相信6月份樓市交投表現一般。他認為，香港及內地經濟表現差，面對供應持續增加，明年又有加息壓力，發展商亦心急開盤套現，因此，相信6月份發展商仍要低於市價推盤才獲承接，估計6月最終會售出約1,000伙一手盤，比5月份為佳。

不過美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，回看上一屆（2010年6月）世界盃期間，本港一、二手樓市交投量仍按月上升，如2010年7月（反映當年6月份市況）的一手註冊量1,125宗，按月上升1.3倍，二手註冊量亦達11,955宗，按月上升49%。因此，他相信世界盃對樓市的影響不大，主要仍看經濟變化，以及發展商開價策略。

近年建築費貴 新盤樓價難跌

會德豐地產主席梁志堅表示，與新世界合作的柯士甸站 GRAND AUSTIN 正在準備售樓書，該項目已獲批售樓紙，期望未來一兩星期可完成售樓書，冀6月內可推售。雖然同屬港鐵項目的荃灣西站環宇海灣正在推售，但他相信大家客源不同，不會有太大競爭。展望香港樓市前景，他指目前推售中的項目於3年至4年前買入地皮，所以仍可低價開盤；近兩年才買入的地皮，因建築費高企，發展商難有如以往般高的利潤，相信一手樓價好難跌。

新地首5月賣樓套115億稱冠

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）儘管樓市受辣招影響，面對供應大增，息口有上升壓力，發展商要追業績，今年首5個月各大發展商仍售出逾4,700伙，比去年同期上升約17%，套現逾550億元，較去年同期上升約44%，主要因為期內銷售包羅中小型及豪宅單位。當中月月有盤推的新鴻基地產憑著推出3個新界盤，包括元朗爾巒、屯門龍門2期及粉嶺瓏山一號，售出逾1,350伙，急速套現逾100億元，成為賣樓王。

馬鞍山星灣沽逾800伙最多

若以銷售量計，綜合一手住宅物

業銷售資訊網及市場消息顯示，今年首5個月新盤共售出逾4,700伙，當中以恒基、新世界及培新合作發展的馬鞍山迎海、星灣，沽出逾800伙居首，成為今年首5月的新盤銷售量之冠；其次為新地旗下的元朗錦田北爾巒，現已售出約700伙；同系屯門龍門2期亦售出逾610伙，位列第三位。

至於5月尾才出擊的荃灣環宇海灣亦沽出591伙，排行第四位，成為首5月首天銷量最高新盤；3月下旬加入戰團的長沙灣豐滙，扣除部分揀訂單位，最終亦售出逾390伙。

若以發展商按股權分配後，揚言「月月有樓賣」的新地，今年首5月共售出

逾1,450伙，力壓群雄，成為賣樓王，套現逾115億元；長實憑DIVA、手滙及環宇海灣等售出逾950伙，套現逾70億元；新世界以推售濠栢、迎海、星灣等，售出逾600伙，套現逾60億元，排行第三。

今年首5月銷量最佳新盤

| 樓盤 | 售出單位(伙) | 套現(元) |
|----------|---------|-------|
| 元朗爾巒 | 約700 | 逾60億 |
| 馬鞍山迎海·星灣 | 逾800 | 逾55億 |
| 荃灣西站環宇海灣 | 591 | 約48億 |
| 屯門龍門2期 | 逾610 | 約33億 |
| 荔枝角豐滙 | 逾390 | 約25億 |

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

今年首5月各大發展商賣樓表現

| 發展商 | 樓盤 | 售出單位(伙) | 銷售額(元) |
|-------|------------------|---------|--------|
| 新鴻基地產 | 爾巒、瓏山一號、龍門2期等 | 逾1,450 | 逾115億 |
| 長實 | DIVA、手滙、環宇海灣*等 | 逾950 | 逾70億 |
| 新世界 | 濠栢、迎海、星灣*、尚悅*等 | 逾600 | 逾60億 |
| 恒基地產 | 迎海、星灣*、迎海1期*、天匯等 | 逾500 | 逾50億 |
| 信和 | 譜滙*、海鑽、天賦海灣等 | 逾350 | 逾45億 |
| 南豐 | 雲暉大廈、昇薈、環宇海灣*等 | 逾400 | 逾35億 |

*按股權分配

製表：香港文匯報記者 梁悅琴